

УДК 332.6

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА, Т.Е.БУТЕНКО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ВЛИЯНИЕ ФАКТОРА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматриваются тенденции присущие рынку недвижимости Украины на современном этапе. Рассчитывается влияние фактора месторасположения жилой недвижимости на формирование ее стоимости.

Состояние рынка недвижимости и отношения, складывающиеся на нем, являются для Украины определяющими факторами в ее социально-экономическом развитии. Одним из направлений государственной политики в отношении недвижимости является ее экономическая оценка, как части национального богатства, которая непосредственно принимает участие практически во всех видах деятельности.

Проблеме оценки недвижимости посвящено много научных работ отечественных авторов, среди которых Е.А.Гриценко, Н.П.Лебедь, А.Г.Мендрул, В.С.Ларцев и др.

Под недвижимостью понимаем землю и все объекты, которые находятся в физическом и экономическом единстве с ней, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением этими объектами. В этом смысле каждый объект недвижимости является уникальным из-за своего местоположения. Поэтому для данного рынка характерен широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок; часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок, а истинная цена не соответствует фактически уплаченной.

При оценке недвижимости необходимо разграничивать понятия – рыночная стоимость и цена. Рыночная стоимость объекта недвижимости – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена – это денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки. То есть при определении цены могут не учитываться наличие конкуренции, информированность покупателя и продавца, условия финансирования и срок, в течение которого недвижимость предлагалась на рынке. Следовательно, цена и рыночная стоимость максимально сближаются, когда при осуществлении сделки имеет место ряд определенных допущений: отсутствует принуждение или дав-

ление на участников сделки; участники сделки обладают полной информацией касательно предмета отчуждения; на совершение сделки отводится достаточно времени [1].

Таким образом, в процессе оценки недвижимости определяется ее рыночная стоимость как одна из форм меновой стоимости.

Рыночная стоимость недвижимости складывается из стоимости земли и улучшений, которые на ней находятся с учетом износа.

В теории и практике оценивания недвижимости выделяют два вида оценки (индивидуальная и массовая) и три метода оценки [2]: 1) затратный метод; 2) сравнительный метод; 3) доходный метод.

Оценка объекта недвижимости должна проводиться по всем перечисленным методам, и сформулирована в виде цены оценщиком, но полученные результаты могут существенно отличаться. Поэтому право на определение цены ложиться на оценщика, что ведет к субъективному подходу при оценке.

При проведении массовой оценки недвижимости строятся регрессионные модели, в которые включаются факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости. Однако эти модели носят, как правило, статический характер, т.е. не учитывают фактора времени и поэтому требуют постоянной переработки и корректировки, что так же препятствует достоверной оценке.

В общем виде принципиальная схема применяемых в оценочной практике видов, подходов и методов представлена на рисунке.

На рыночную стоимость жилой недвижимости влияет множество факторов, основным из которых является фактор месторасположения. Местоположение недвижимости характеризуется доступностью как до центра города, так и до других градообразующих магистралей, а так же престижностью района и экологической ситуацией в нем. Особую роль при этом играет городской транспорт и иные виды коммунального обслуживания. Таким образом, цена недвижимости возрастает от периферии к центру.

Сегодня в большинстве городов Украины административные районы города не несут в себе качеств, которые могут повлиять на стоимость жилой недвижимости. В этой связи предлагается отойти от административного деления районов и делить их по степени удаленности от центра города на центральные, приближенные к центру, отдаленные от центра и окраины города.

Для определения влияния, которое оказывает на стоимость жилой недвижимости местоположение ее в том или ином районе, нами было построено уравнение простой регрессии с участием двух переменных – независимой переменной «район» и зависимой «цена»:

$$\text{Цена} = \exp(10,3904 - 0,34475 \times \text{Район1}).$$

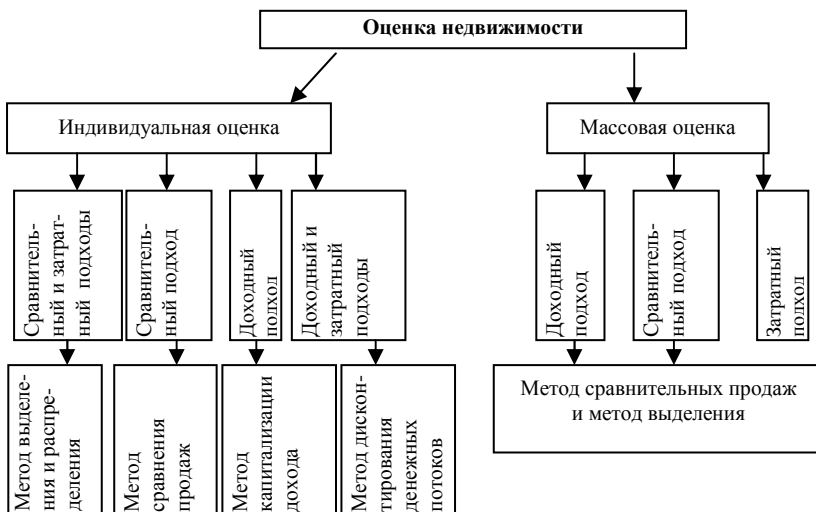


Схема соответствия видов, подходов и методов оценки недвижимости

Для этой цели были использованы пакет прикладных программ StatGraphics Plus v5.0.1. Enterprise и данные по ценам предложения квартир в г.Харькове за 2005 г. Полученная стоимость квартир представлена в таблице.

Местоположение квартиры	Центральные районы (1)	Районы, приближен- ные к центру(2)	Районы, отдален- ные от центра (3)	Окраины (4)
Цена	23055,28	16332,3	11569,76	8195,988

Таким образом, можно сделать вывод, что разница в цене между идентичными квартирами, находящимися в разных районах, составляет приблизительно 30%.

Однако внутри каждого из предлагаемых районов стоимость жилой недвижимости также может существенно варьироваться в зависимости от многих факторов, к которым можно отнести следующие:

- 1) доступность до мест получения и потребления услуг в общественных центрах города;
- 2) наличие и близость транспортной инфраструктуры;
- 3) наличие и близость учреждений культурно-бытового обслуживания;
- 4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

- 5) состояние окружающей среды;
- 6) наличие и близость рекреационных зон.

Численные значения факторов могут быть сформированы путем их взвешивания и умножения на критерий оценки присущий каждому району.

Итак, стоимость жилой недвижимости, скорректированная с учетом расположения ее в районах, разделенных по степени удаленности от центра города, а также с учетом наличия и качества приведенных выше факторов в микрорайоне, будет наиболее полно отражать ее реальную стоимость и станет наиболее приближенной к понятию «рыночная стоимость недвижимости».

1.Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н.П.Лебедь, А.Г.Мендрул, В.С.Ларцев и др. – К.: Принт - Экспрес, 2002. – 688 с.

2.Севастьянов А. В. Экономическая оценка земель малых городских поселений. – М.: ГУЗ, 2003. – 159 с.

Получено 23.02.2006

УДК 332.8 (477)

А.А.МУРЕНКО

Черкаський державний технологічний університет

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛА

Досліджуються передумови формування регіонального житлового ринку через розгляд та аналіз сучасного наповнення терміну „житло”.

Становлення ринку нерухомого майна як особливої сфери ринкових відносин є одним з провідних напрямків формування в Україні економічної системи, що базується на перевазі приватної власності і ринкових механізмів саморегулювання, функціонування і розвитку економіки.

Загальноновизнано, що питання власності – це одне з головних питань, що визначають генерацію, існування і шляхи розвитку людського суспільства. Від того, як і ким, воно поставлене, вирішується і регулюється в даний момент часу (в тому числі в даний історичний проміжок часу) залежить стійкість, добробут, а найчастіше й саме існування будь-якого суспільства (і кожного окремого члена даного суспільства). При цьому громадськість, найчастіше, розглядає власність як категорію соціально-економічну. Проблемам дослідження ринку житла як специфічної форми відносин власності приділено увагу в дослідженнях А.М.Асаул, І.А.Брижань, В.Я.Чевганова, В.Н.Лексіна, Г.О.Крамаренко, Т.М.Качали, В.І.Куценко та ін. Проте потребує подальшого дослідження та розробки методологічна база регіонального